

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 267/2018

PROMOSSA DA: UniCredit s.p.a.

\*\*\*

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv. Cesare Traldi,

VISTO

il provvedimento del 07.05.2019 con il quale il G.E., lo ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti l'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **17.10.2019, alle ore 15,00** e seguenti, nella sala 1-astetelematiche.it, presso la "Casa delle Aste di Mantova", presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3, a San Giorgio Bigarello(Mn), avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., della piena proprietà degli immobili sottodescritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

**Lotto Unico:**

Appartamento ubicato in Borgo Virgilio (Mn), via Cisa n.144, piano T-1. Immobile composto da un appartamento con garage, realizzati in porzione di ex fabbricato rurale, con area cortiva in comune con altre unità immobiliari in quota 1/2 per ciascuno dei due eseguiti oltre a porzioni di terreno in quota di comproprietà 2/8 per ciascuno dei due eseguiti. Viene quindi, posto in vendita 1/1 dei fabbricati e 1/2 dei terreni.

Identificato, al Catasto Fabbricati- Fg.13, Part.34, Sub.2, Categoria C6- Fg.13, Part.34, Sub.303, Categoria A2; al Catasto Terreni- Fg.13, Part.309, Qualità Seminativo- Fg.13, Part.310, Qualità Frutteto- Fg.13, Part.311, Qualità Vigneto.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Alberto Ariotti di Goito (Mn), allegata agli atti della procedura ed inserita sulla rete internet agli indirizzi dei siti: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it)., oltre che sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art.490 co.1 e 631 bis c.p.c.

Per l'esatta identificazione dei confini dei beni sopra descritti si rimanda alla relazione di stima appena richiamata. In particolare, i confini dell'appartamento sono così identificati, il mapp.34, sub.303 confina: a piano terra: a Nord e Est con il mappale 34, sub.301, a Sud con cortile comune, a Ovest con mappale 34 sub.2; al piano primo: a Nord con vuoto su cortile comune, a Est con mappale 34 sub.301, a Sud con mappale 34 sub. 301 e cortile comune, a Ovest con mappale 34, sub. 302 e vuoto su cortile comune. Il mappale 24 sub.2, confina: a Nord, Ovest e Sud con cortile comune, a Est con mappale 34, sub. 303. Il mappale 309 confina a Nord e a Est con strada pubblica, a Sud con mappale 34, a Ovest con mappale 477.

Il mappale 310 confina a Nord con mappale 309, a Est con strada pubblica, a Sud con mappale 308, a Ovest con mappale 34.

Il mappale 311 confina: a Nord con mappali 34 e 35, a Est con



mappali 34 e 308, a Sud con strada pubblica, a Ovest con mappale 486.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). I dati catastali corrispondono ai dati reali. Lo stato dei luoghi corrisponde con lo stato rappresentato in mappa e nelle planimetrie. Gli immobili si trovano in buono stato conservativo. Le parti comuni corrispondono all'area esterna al fabbricato individuata con lo stesso mappale 34.

Non compaiono servitù trascritte, si evidenziano quelle trasmesse per padre di famiglia sull'area cortiva comune.

Gli immobili risultano, attualmente, in corso di liberazione, secondo quanto riferito dal custode nominato, So.Ve.MO. s.r.l.

L'immobile oggetto del presente avviso ricade nel tessuto urbano classificato "ambiti urbani prevalentemente residenziali" con la normativa relativa riscontrabile nelle N.T.A. del P.G.T. comunale. Sotto il profilo edilizio, si segnala che gli immobili sono risultati regolari per la legge n.47/85. La costruzione è antecedente al 01.09.1967 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici e l'immobile non risulta agibile.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE), così come non esistono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e nemmeno quella dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto approvato con d.i.a. 015/2004, prot.2695/2004.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge 28/02/1985, n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28.02.1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del d.P.R. 6.06.2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I beni vengono posti in vendita in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa, altresì, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente,



l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si evidenzia, inoltre, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso di vendita, sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it), oltre che sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art.490 co.1 e 631 bis c.p.c.

La vendita, senza incanto, avverrà alle seguenti condizioni:

**Lotto Unico: prezzo base € 106.207,50, offerta minima € 79.655,62.**

Gli offerenti dovranno presentare le offerte di acquisto, **entro le ore 12,00 del giorno 14.10.2019, o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26.02.2015 n.32, artt.12 e segg., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero **in forma cartacea**, in busta chiusa presso la Casa delle Aste di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3, a San Giorgio Bigarello (Mn), dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.

In caso di offerta telematica la stessa potrà essere presentata unicamente dall'offerente (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'art.579 c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

IN VIA CARTACEA: sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art.582 c.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

Entrambi i tipi di offerta dovranno contenere: le complete



generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del numero di esecuzione, dei dati identificativi del bene, del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici, se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta.

L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purchè inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di delega del GE, pubblicati online sui siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di un quarto (1/4), al prezzo base e almeno pari all'offerta minima, ma in tal caso il professionista delegato potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Cesare Traldi, ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: IT 33K 01030 11502 000010518615, per un importo pari o non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che non sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario, il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato in bollo della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre a copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Se l'offerta sarà uguale o superiore al prezzo base, la stessa sarà da ritenersi senz'altro accolta.

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di un quarto (1/4) al prezzo base e pari all'offerta minima, ma in tal caso il Professionista Delegato potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

Se l'offerta sarà uguale o superiore al prezzo base, la stessa



sarà da ritenersi accolta.

Se vi saranno piu' offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta con rilancio minimo di Euro 3.000,00 in caso di offerta minima inferiore a Euro 30.000,00, di Euro 5.000,00 in caso di offerta minima da Euro 30.001,00 sino a Euro 100.000,00, di euro 10.000,00 in caso di offerta minima tra 100.001,00 e 300.000,00, di euro 20.000,00 in casi di offerta minima superiore a Euro 300.000,00.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare ai sensi dell'art.41, comma 4° e 5°, Dlgs n.385/1993, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, prevista dal V° comma, direttamente al creditore fondiario (ove esistente), quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata e l'eventuale residuo prezzo, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

Nel caso in cui l'Istituto di credito non si attivi nel precisare il proprio credito, o nel caso di assenza di creditore fondiario relativamente al singolo bene, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni, l'intero prezzo, dedotta la cauzione, anche mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi dell'art. 585 cpc.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

L'aggiudicatario al momento del pagamento del saldo dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale di cui ritiene di poter usufruire, documentando il proprio diritto e se intende pagare il saldo mediante il perfezionamento di mutui.



Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima su rete internet agli indirizzi [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), oltre che sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art.490 co.1 e 631 bis c.p.c.

In caso di esito negativo delle vendite il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc;

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma n.11 o presso il proprio studio;

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11, presso lo studio del professionista delegato avv. Cesare Traldi in Mantova Via Bertani n. 68- Tel: 0376 326468 e presso il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (SO. VE. MO. s.r.l., c.f.: PRCFNC50L27A241T, e-mail: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com), Tel. 0376/220694. La visita dell'immobile dovrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Mantova, 27.05.2019

Avv. Cesare Traldi

